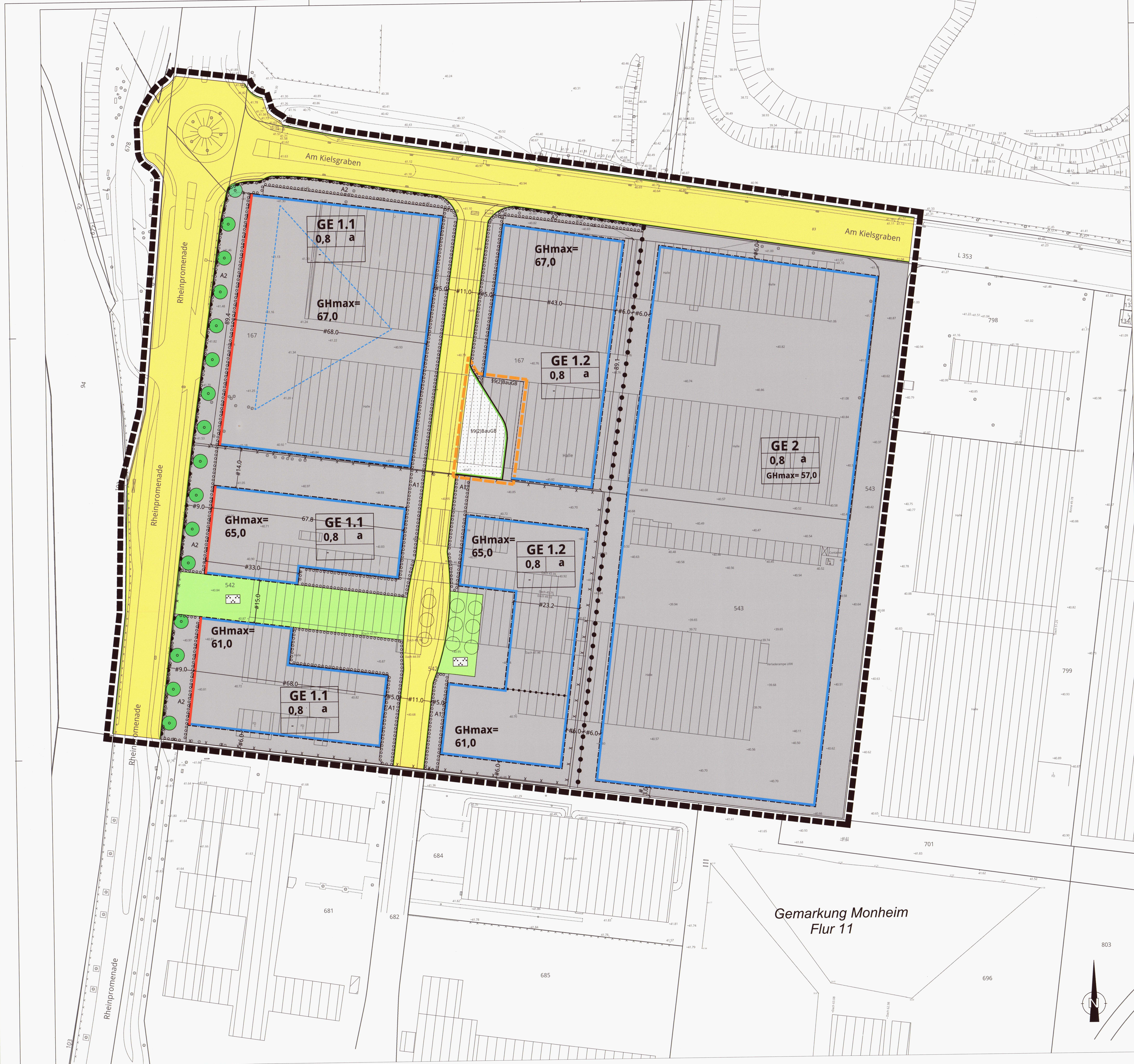


TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5, 6, 9 und § 8 BauNVO)

1.1 Gliederung des Gewerbegebietes nach der Art der Betriebe und Anlagen (§§ 1 Abs. 4 und 8 BauNVO)

1.1.1 Gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO werden die mit GE 1.1, GE 1.2 und GE 2 bezeichneten Gewerbegebiete in Anlehnung an den Abstandserlass NRW („Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbe- und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände") RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz – V-3-8804.25.1 v. 6.6.2007 gegliedert. Die Abstandsliste wird im Internet unter: *https://recht.nrw.de/lmi/owa/br_text_anzeigen?v_id=10000000000000000301* sowie im Rathaus der Stadt Monheim während der Geschäftszeiten in der Abteilung Stadtplanung zur Einsichtnahme bereitgehalten.
Danach sind in diesen Baugebieten die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetriebe unzulässig, die in der Abstandsliste zum Abstandserlass NRW den Abstandsklassen I bis einschließlich V zugeordnet sind. Dies gilt ebenso für Betriebe mit ähnlichem Emissionsgrad.

1.1.2 Betriebe und Anlagen der nächsthöheren Abstandsklasse sowie Betriebe mit vergleichbarem Emissionsgrad sind ferner abweichend von Nr. 1.1.1 zulässig, wenn im Baugenehmigungsverfahren gutachterlich nachgewiesen wird (Einzelfallgutachten), dass diese keine unzumutbaren Auswirkungen für die Wohnnutzung zur Folge haben.

1.2 Festsetzungen der Nutzung (§ 1 Abs. 5, 8 und 9 sowie § 8 BauNVO)

1.2.1 In den Teilgebieten GE 1.1 und GE 1.2 sind Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude allgemein zulässig.
Ausnahmsweise können gemäß § 31 Abs. 1 BauGB zugelassen werden:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Tankstellen sind nicht zulässig.

1.2.2 Im Teilgebiet GE 2 sind Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke unzulässig. Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

1.2.3 Im Gewerbegebiet, bestehend aus den Teilgebieten GE 1.1, 1.2 und GE 2 sind die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Einzelhandelsbetriebe aller Art unzulässig.

1.2.4 Im Gewerbegebiet, bestehend aus den Teilgebieten GE 1.1, 1.2 und GE 2 sind die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

1.2.5 Abweichend von der Festsetzung Nr. 1.2.5 können Verkaufsstätten für den Verkauf an Endverbraucher als Ausnahmen zugelassen werden (§ 31 Abs. 1 BauGB), wenn
- sie im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Betrieb des produzierenden oder verarbeitenden Handwerks oder Gewerbes stehen und ausschließlich Waren aus eigener Herstellung angeboten werden (Werksverkauf);
- es sich um Kioskbetriebe handelt, die der Versorgung der Beschäftigten im Plangebiet dienen.

Die Verkaufsfläche für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß der als Anlage 1 aufgeführten „Monheimer Sortimentsliste" darf dabei 60 m² pro Betrieb nicht übersteigen.

1.2.6 Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind im Plangebiet alle Anlagen, die einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden, oder Teile eines solchen Betriebsbereiches wären nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO)

2.1 Als oberer Bezugspunkt für die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GHmax) in Meter über Normalhöhennull (NHN) gilt bei Flachdächern die Oberkante Attika und bei geneigten Dächern die Oberkante First.

2.2 Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen dürfen ausnahmsweise durch dem Dach untergeordnete technische Anlagen (wie Schornsteine, Be- und Entlüftungsanlagen, Antennen, Anlagen zur Nutzung der Solarenergie) sowie Aufzugsüberfahrten um bis zu 3,0 m überschritten werden, sofern die Aufbauten mindestens um das ihrer Höhe oberhalb der Dachhaut entsprechende Maß von der Gebäudekante zurückspringen. Die Gebäudekante liegt am Schnittpunkt der Außenkante der aufgehenden Außenwände mit der Oberkante der Dachhaut.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 22 BauNVO)

In der abweichenden Bauweise „a" sind Gebäude mit bis zu 100 m Länge zulässig. Diese sind allseitig mit Abstandsflächen zu errichten.

4. Stellplätze und Garagen, Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

4.1 Oberirdische Garagen sind in den Teilgebieten GE 1.2 und GE 2 nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.2 Oberirdische Stellplätze für Kraftfahrzeuge, oberirdische Garagen sowie oberirdische Garagengeschosse in sonst anders genutzten Gebäuden sind in den Teilgebieten GE 1.1 nicht zulässig. Für reine Fahrradgaragen können Ausnahmen zugelassen werden. Ferner können einzelne oberirdische Stellplätze für Kraftfahrzeuge als Ausnahmen zugelassen werden, wenn sie aus Gründen der Barrierefreiheit oder für die Anlieferung/Entsorgung erforderlich sind.

4.3 Stellplätze, Garagen und Garagengeschosse sind nur für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf zulässig.

4.4 Stellplätze sind in den mit der Bezeichnung „A2" gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) festgesetzten Flächen zum Anpflanzen unzulässig und ansonsten in allen Teilgebieten des Gewerbegebietes für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf zulässig.

4.5 Feuerwehrzufahrten können an den Straßenbegrenzungslinien, an denen Zufahrten ausgeschlossen sind, als Ausnahmen zugelassen werden.

5. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, die einen Bruttorauminhalt von mehr als 30 m³ aufweisen, sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) sowie Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

6.1 Ausgestaltung privater Freianlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Vegetationsfreie, mit Steinmaterial bedeckte Flächen (Schotter- oder Kiesflächen und Ähnliches) sind in den Freianlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind Traufstreifen, die an den Gebäuden angelegt werden, Feuerwehraufstellflächen und Ähnliches.

6.2 Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

An den zeichnerisch zum Anpflanzen festgesetzten Einzelstandorten sind hochstämmige standortgerechte Laubbäume, 4x verpflanzt, Stammumfang 20-25 cm, aus extra weitem Stand, mit Drahtballierung, Mindesthöhe von 2,50 m am Kronenansatz (Lichtraumprofil) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Je Baum sind ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 10 m³ sowie eine offene Bodenfläche von mindestens 6 m² bei einer Mindestbreite von 2 m vorzusehen. Die Bäume können gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abweichend von den festgesetzten Standorten gepflanzt werden, sofern dabei der räumliche Zusammenhang der Anpflanzung als Baumreihe oder Allee gewahrt bleibt.

6.3 Begrünung von Stellplätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

Auf zusammenhängenden privaten Stellplatzflächen / Stellplatzanlagen ist je 10 Stellplätzen ein hochstämmiger, standortgerechter Laubbaum, 4x verpflanzt, Stammumfang 20-25 cm, aus extra weitem Stand, mit Drahtballierung, Mindesthöhe von 2,50 m am Kronenansatz (Lichtraumprofil) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Je Baum sind ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 10 m³ sowie eine offene Bodenfläche von mindestens 6 m² bei einer Mindestbreite von 2 m vorzusehen. Die Bäume sind auf der Stellplatzfläche gleichmäßig zu verteilen.

6.4 Flächen zum Anpflanzen „A1" (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

Die festgesetzten Flächen müssen je Baugrundstück zu mindestens 60% mit einer belebten Bodenschicht und einer Vegetationsdecke, die mindestens aus Rasen, Stauden und Sträuchern besteht, angelegt werden. Auf den Flächenanteil nach Satz 1 werden die Flächen von Baumscheiben, die gemäß Festsetzung Nr. 6.3 herzustellen sind, angerechnet.

6.5 Flächen zum Anpflanzen „A2" (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

Die festgesetzten Flächen müssen je Baugrundstück zu mindestens 80% mit einer belebten Bodenschicht und einer Vegetationsdecke, die mindestens aus Rasen, Stauden und Sträuchern besteht, angelegt werden.

6.6 Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

Dachflächen bis zu einer Dachneigung von 15° und mit einer Ausdehnung von mindestens 50 m² sind, mit Ausnahme von Belichtungsflächen, Glasdächern, Terrassenflächen und mit einer Dachbegrünung unvereinbaren technischen Aufbauten -soweit brandschutztechnische Bestimmungen nicht entgegenstehen- zu begrünen.

Die durchwurzelbare Substratschicht muss zuzüglich Filter- und Dränschichten mindestens 30 cm hoch sein. Die Überbauung der Vegetationsschicht mit aufgeständerten Solarenergieanlagen ist zulässig.

7. Bedingte Festsetzungen einer öffentlichen Verkehrsfläche und Folgenutzung als Gewerbegebiet, Teilgebiet GE 1.2 (§ 9 Abs. 2 BauGB i. V. m. i. V. m. Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 11 BauGB sowie §§ 1 und 8 BauNVO)

Die in der Planzeichnung mit rotem Punktraster und dem Texteintrag § 9(2) BauGB bezeichnete Teilflächenfestsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche sowie die mit dem Texteintrag § 9(2) BauGB bezeichnete Baugrenze gelten bis zur Freigabe der Planstraße auf dem Flurstück 542, Gemarkung Monheim, Flur 11 für den öffentlichen Verkehr (Gemeingebrauch i. S d. § 14 StrWG NRW).

Als Folgenutzung für die Verkehrsfläche wird Gewerbegebiet, Teilgebiet GE 1.2 festgesetzt. Für die Folgenutzung gelten zudem die in der Planzeichnung in dem Beiplan mit der Bezeichnung „Folgenutzung gem. § 9 Abs. 2 BauGB getroffenen weiteren Festsetzungen der Baugrenzen sowie der Fläche zum Anpflanzen „A1".

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)

1. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind, mit Ausnahme von Gemeinschaftswerbeanlagen an den Zufahrten zu dem Gewerbegebiet von der Straße Am Kielsgraben innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Werbeanlagen in Form von Blinklichtern, laufenden Schriftbändern sowie im Wechsel und in Stufen schaltbare Anlagen sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht zulässig.

2. Einfriedungen

Einfriedungen jeder Art sind in den mit „A2" bezeichneten Flächen zum Anpflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB) nicht zulässig.

C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 und 6a BauGB)

1. Hochwasserrisikogebiet

Das Plangebiet liegt nicht in einem durch die Bezirksregierung Düsseldorf nach § 83 Landeswassergesetz NRW festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Rheins, jedoch in einem Hochwasserrisikogebiet. Für Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten gelten die Regelungen der §§ 78b, 78c des Wasserhaushaltsgesetzes.

D. HINWEISE

1. Bodendenkmäler/Kampfmittel

Bodendenkmäler
Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde sind die Stadt Monheim als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, An der B 484, 51491 Overath, Telefon 02206/9030-0, Fax 02206/9030-22, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind zunächst unverändert zu erhalten.

Kampfmittel
Sind bei der Durchführung des Bauvorhabens beim Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen festzustellen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Stadt Monheim am Rhein und / oder die Bezirksregierung Düsseldorf – Staatlicher Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

Der Erlass des Innenministeriums vom 21.01.1998 VC 3-5.115 und der Erlass des Ministeriums für Bauen und Wohnen vom 29.10.1997 II A 3 – 100/85 zur Anwendung der Nr. 16.122 W BauO NW sind zu beachten.

2. Geologische Gegebenheiten

Die Stadt Monheim am Rhein befindet sich in der Erdbebenzone 1 und der Untergrundklasse T. Gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1: 350.000, Bundesland NRW (Juni 2006). Karte zu DIN 4149 (Fassung April 2005). In der genannten DIN 4149 (Geltung seit 2005) sind die entsprechenden bautechnischen Maßnahmen aufgeführt.

3. Einsichtnahme in technische Regelwerke und die Abstandsliste zum Abstandserlass

Die technischen Regelwerke (wie z.B. DIN-Normen oder sonstige Richtlinien), auf die in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird, können im Fachbereich Stadtplanung und Bauaufsicht der Stadt Monheim am Rhein, Rathausplatz 2 in 40789 Monheim am Rhein, eingesehen werden.

4. Hochwasser durch Starkregen

Überschwemmungen können durch Starkregenereignisse hervorgerufen werden. Für das Land Nordrhein-Westfalen liegen diesbezüglich Starkregenhinweiskarten des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG) vor. Die Starkregenhinweiskarten werden durch das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV) zur Verfügung gestellt (http://www.klimaanpassung-karte.nrw.de/).

5. Artenschutzmaßnahmen

Zur allgemeindienenden Vermeidung von Verbotstatbeständen gem. § 44 (1) BNatSchG sind nachfolgende Maßnahmen zwingend zu berücksichtigen:
Zur Überwachung der nachfolgend genannten Vermeidungsmaßnahmen ist eine ökologische Baubegleitung einzusetzen.

Baumfällarbeiten und sonstige Rodungen sind gemäß § 39 BNatSchG in der Zeit vom 01.03. bis einschließlich 30.09. nicht zulässig.

Abbrucharbeiten sind zum Schutz von Gebäudefledermäusen und gebäudebrütenden Vogelarten auf den Zeitraum vom 01.10. eines Jahres bis zum 28.02.2023 des Folgejahres zu beschränken.

Abstellflächen für Material, Baumaschinen und Elemente der Baustelleneinrichtung sind auf Flächen zu begrenzen, die bereits im Bestand versiegelt sind oder einer Versiegelung zugeführt werden.
Schadstoffeinträge von Baumaschinen in Boden und Grundwasser sind zum Schutz von Bodenlebewesen und somit auch zum Schutz von Nahrungsketten auszuschließen.

Die Zeit der Beleuchtung und die ausgeleuchtete Fläche sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken und eine Streuung nach oben oder zur Seite zu vermeiden. Die Abstrahlung ist auf einen Winkel kleiner als 70° zur Vertikalen zu beschränken. Es sollten "insekten- und fledermausfreundliche" Leuchtmittel (Wellenlänge 590-630 nm, z. B. warmweiße LED-Leuchten, mit geringem Blaulicht- oder UV- Anteil) eingesetzt werden. Durch das angepasste Beleuchtungsregime soll ein An- bzw. Weglocken von Insekten aus unbeleuchteten bzw. unbeeinträchtigten Habitaten und deren Tötung sowie eine Vergrämung nachtaktiver Wirbeltiere (v. a. Eulen und bestimmte Fledermausarten) soweit wie möglich vermieden werden.

Zur Vermeidung von Schlagopfern wird empfohlen, sofern größere Glasfassaden, Balkongeländer aus Glas, großflächige Scheiben oder Glas-/ Kunststoffflächen geplant sind, diese wie folgt zu gestalten:
- Einsatz von Glas mit kontrastreichen Mustern, die für Vögel ein Hindernis darstellen, wie zum Beispiel durch Siebdruck oder Verätzungen
- Einsatz von mattem, milchigem Glas
- engmaschiger Aufdruck
- Markierungen von der Außenseite; alternativ: Außenjalousien mit Holz- oder Metalllamellen (Zwischenraum max. 10 bis 15 cm)

Zur Verbesserung des Habitatpotentials für gebäudebrütende Vogelarten wie zum Beispiel den Haussperling oder für Schwalben wird die Anbringung von entsprechend geeigneten Nisthilfen an den Neubauten empfohlen.

6. Altlasten und Bodenschutz

Im Südwestlichen Geltungsbereich angrenzend an die Rheinpromenade befindet sich im Bereich des Speditionsbetriebes eine Altlastenverdachtsfläche mit der Bezeichnung 6263/37 Mo. Die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann ist in baurechtlichen Genehmigungsverfahren und grundsätzlich im Vorfeld von Eingriffen in den Boden bzw. Untergrund der Altablagerung zu beteiligen.

7. Immissionsvorbelastung durch Verkehrslärm/ Anwendung der DIN 4109

Gemäß der Umgebungslärmkartierung NRW von 2017 wirkt im Norden des Plangebiets (Am Kielsgraben) Verkehrslärm in einer Größenordnung von bis zu 70 dB(A)/ 24 Stunden auf die Bebauung im Plangebiet ein. Hieraus können maximale Beurteilungspegel am Tag von 68 dB(A) abgeleitet werden. Für den Nachtzeitraum sind der Kartierung am Rand der Bebauung Lärmpegel von 60 dB(A) zu entnehmen. Dies ist bei der Planung von Gebäuden mit schützenswerten Aufenthaltsräumen zu beachten. Nach DIN 4109 kann ein Lärmpegelbereich V (70-75 dB(A)) zugrunde gelegt werden, sofern keine genauere Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels erfolgt

E. ANLAGE

Monheimer Sortimentsliste

Zentrenrelevante Sortimente
- Papier/Bürobedarf/Schreibwaren
- Bücher
- Bekleidung, Wäsche
- Schuhe, Lederwaren
- Medizinische, orthopädische, pharmazeutische
- Artikel
- Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik
- Spielwaren
- Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel
- (ohne Teilsortimente Angelartikel, Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Jagdartikel, Reitartikel und Sportgroßgeräte)
- Elektrogeräte, Medien (= Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Foto –ohne Elektrogroßgeräte, Leuchten)
- Uhren, Schmuck
- Taschen/Koffer
- Freizeit/Spielwaren/Musikalien
- Fahrräder und -zubehör
- E-Bikes/Pedelecs
- Elektrogroßgeräte
- Wohnaccessoires
- Kunst/Antiquitäten/Spiegel/Bilder/Rahmen
- Blumen
- Großteilige Camping- und Sportgeräte
- Haus- und Heimtextilien/ Bettwaren

Zentren- und Nahversorgungsrelevante Sortimente

Nicht-zentrenrelevante Sortimente
- Freilandpflanzen, Sämereien/Düngemittel, Tiere/zoologischer Bedarf/Tierfutter
- Bürobedarf/Organisationsartikel (mit gewerblicher Ausrichtung
- Leuchten, Lampen
- Möbel, Büromöbel, Küchen, Matratzen und Lattenroste abgepasste Teppiche
- Bau- und Heimwerkerbedarf, Tapeten, Bodenbeläge, Teppichböden Gartenbedarf Autozubehör, Motorradbedarf (ohne Motorradbekleidung)

RECHTSGRUNDLAGEN

(BauGB) Baugesetzbuch vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung,

(BauNVO) Baunutzungsverordnung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung,

(PlanzV 90) Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung,

(GO NRW) Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen laut Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666) in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung,

(BauO NRW) Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen laut Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV NRW S. 421) in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

LEGENDE

1. Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 7 BauNVO
- GE — Gewerbegebiete

2. Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 ff. BauNVO
- 0,8 — Grundflächenzahl (GRZ)
- z. B. GHmax= 24,0 — Gebäudehöhe in Meter über Normalhöhennull (NHN) als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO
- Baugrenze
- Baulinie
- a — Abweichende Bauweise

4. Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Öffentliche Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt für Kraftfahrzeuge

5. Grünflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- Öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung: Parkanlage

6. Erhaltung von Bäumen,Sträucher und sonstigen Bepflanzungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB
- Anpflanzen von Bäumen
- Umgrenzung der Flächen zum Anpflanzen

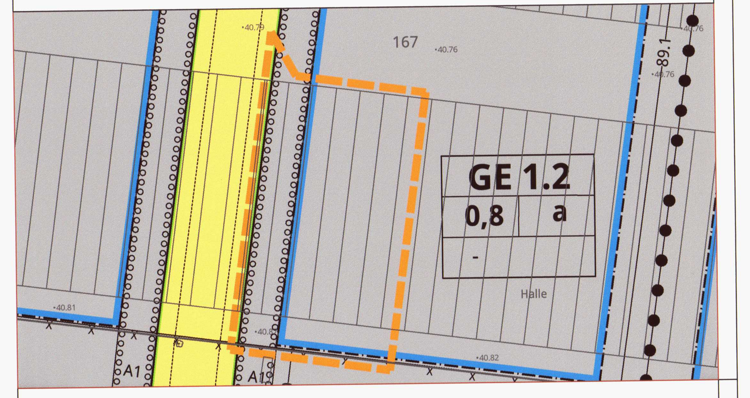
7. Sonstige Planzeichen
- Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Abgrenzung zwischen unterschiedlichen Festsetzungen der Art und des Maßes der baulichen Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB
- Bereich mit bedingten Festsetzungen gem. § 9 Abs. 2 BauGB:
- Öffentliche Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Baugrenze

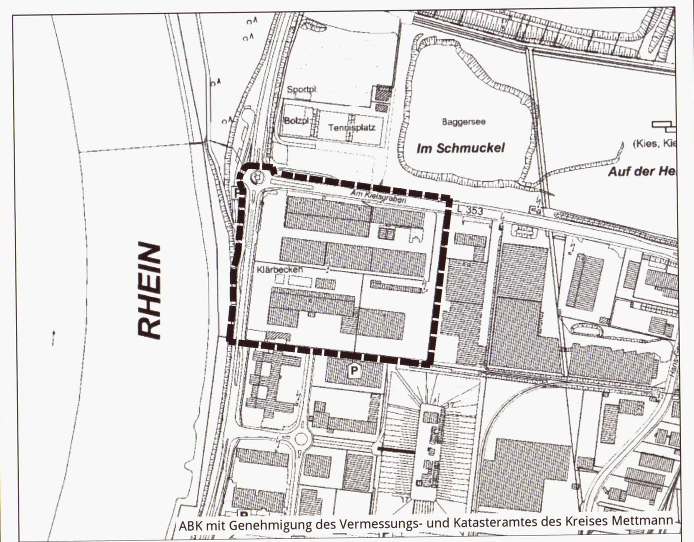
8. Darstellungen ohne Festsetzungscharakter
- Pflanzvorschlag
- Straßenraumaufteilung ohne Festsetzungscharakter

9. Nachrichtliche Übernahme
§ 9 Abs. 6 BauGB
- Richtfunktrasse mit Schutzstreifen
- Altlastenverdachtsfläche
- Kampfmittelverdachtsbereich (s. Hinweis, Nr. D. 1.)

10. Topographischer Bestand
- Wohn- oder öffentliche Gebäude mit Hausnummer
- Flurstücksgrenze
- 3004 — Flurstücksnummer

BEIPLAN M. 1: 500:
FOLGENUTZUNG GEM. § 9 ABS. 2 SATZ 2 BAUGB





BEBAUUNGSPLAN 99M(a)
1. Änderung
"AM KIELSGRABEN- WEST"

Gemarkung Monheim
Flur 11

Stand SATZUNGSBESCHLUSS, September 2024
Maßstab 1 : 500

. Ausfertigung dieses Planes 27.09.2024

MONHEIM AM RHEIN

VERFAHRENSHINWEISE

VERMESSUNGSBÜRO
Die Planungsunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung. Angefertigt nach Katastergrundlagen und örtlicher Aufmessung.
Düsseldorf, den 27.09.2024
Dipl.-Ing. Harald Liskes und Dipl.-Ing. Bernd Schiffer
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure (ÖbVI)
Lindemannstraße 13, 40237 Düsseldorf

PLANUNGSBÜRO
Für die städtebauliche Erarbeitung des Planentwurfs:
Köln, den 27.09.2024
H+B Stadtplanung
Beele und Haase PartG mbB, Stadtplaner
Kunibertskloster 7-9 . 50668 Köln
www.hb-stadtplanung.de

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Dieser Bebauungsplan ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Ausschusses für Klimaschutz, Stadtplanung und Verkehr vom 27.08.2020 aufgestellt worden.
Monheim am Rhein, den 29.09.2024
Bürgermeister

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG
Die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gem.§ 3 (1) BauGB wurde durch Beschluss des Ausschusses für Klimaschutz, Stadtplanung und Verkehr vom 22.04.2021 in Form eines **Bürgerschaftsabends** am 18.10.2023 durchgeführt.
Monheim am Rhein, den 29.09.2024
Bereich 61
Stadtplanung und Bauaufsicht

BESCHLUSS VERÖFFENTLICHUNG
Der Ausschuss für Klimaschutz, Stadtplanung und Verkehr der Stadt Monheim am Rhein hat am 23.11.2023 die Veröffentlichung des Bebauungsplanentwurfes gem. § 3 (2) BauGB beschlossen.
Monheim am Rhein, den 27.09.2024
Bürgermeister

VERÖFFENTLICHUNG
Nach der ortsüblichen Bekanntmachung am 24.11.2023 ist der Bebauungsplanentwurf mit der Begründung gem. § 3 (2) i. V. m. § 13 BauGB in der Zeit vom 27.11.2023 bis 29.12.2023 veröffentlicht worden.
Monheim am Rhein, den 29.09.2024
Bereich 61
Stadtplanung und Bauaufsicht

ERNEUTE VERÖFFENTLICHUNG
Nach der ortsüblichen Bekanntmachung am 05.07.2024 ist der Bebauungsplanentwurf mit der Begründung gem. § 4a (3) BauGB in der Zeit vom 09.07.2024 bis 09.08.2024 erneut veröffentlicht worden.
Monheim am Rhein, den 29.09.2024
Bereich 61
Stadtplanung und Bauaufsicht

SATZUNGSBESCHLUSS
Der Rat der Stadt Monheim am Rhein hat den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB i. V. m. §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 14.07.1994 (GV NW S. 666) in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung am 26.09.2024 als Satzung beschlossen.
Monheim am Rhein, den 27.09.2024
Bürgermeister

ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG
Der Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Monheim am Rhein vom 26.09.2024 ist gem. § 10 (3) BauGB am 04.10.2024 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Monheim am Rhein, den 10.10.2024
Bürgermeister

Hinweis zur Planzeichnung
Sind in der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes lineare Signaturen der Planzeichenverordnung unmittelbar nebeneinander oder neben einer Flurstücksgrenze ohne Angabe eines Abstandsmaßes gezeichnet, so fallen sie als Festsetzungen miteinander oder mit der parallel verlaufenden Flurstücksgrenze zusammen.